

## INSTRUCCIÓN N° 634 /

**ANT.:** Sesión Ord. N°78 de fecha  
31.08.2023, Concejo Municipal.

**MAT.:** Transcribe acuerdo e instruye lo que  
indica.

Peñalolén, 31.08.2023.-

**DE :** SECRETARIO MUNICIPAL

**A :** SEÑOR JUAN PINO MELO  
DIRECTOR DE SECPLA

Por medio del presente, informo a Ud. el acuerdo adoptado por el Concejo Municipal de Peñalolén en el punto N°4 de la tabla de la sesión citada en el epígrafe, denominado: **"Solicita pronunciamiento sobre propuesta de normas urbanísticas especiales de Habilitación Normativa del terreno de Avenida Las Torres N° 6108 para proyecto de Vivienda Social, en virtud de lo establecido en el Artículo 8° de la Ley N°21.450 de Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional"**, relacionado con esa dirección municipal, a fin de que se le dé oportuno y fiel cumplimiento, de conformidad a la normativa vigente:

El Concejo Municipal de Peñalolén, con relación al punto N°4 de la tabla de la sesión ordinaria N°78 celebrada con fecha 31.08.2023 denominado: **"Solicita pronunciamiento sobre propuesta de normas urbanísticas especiales de Habilitación Normativa del terreno de Avenida Las Torres N° 6108 para proyecto de Vivienda Social, en virtud de lo establecido en el Artículo 8° de la Ley N°21.450 de Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia"**, acuerda lo siguiente:

- 1.- El Concejo Municipal de Peñalolén acuerda tomar conocimiento de la exposición presentada con texto de apoyo en power point, por don Juan Pino Melo, Director de SECPLA, por doña Daniela Boccardo Apablaza, Asesora Urbana dependiente de SECPLA y por doña Sara Campos Sallato, Encargada de Unidad de Vivienda dependiente de SECPLA.
- 2.- El Concejo Municipal de Peñalolén acuerda tomar conocimiento de las consultas, observaciones, dudas y apreciaciones presentadas por la señora Alcaldesa y por los señores concejales durante el debate del punto en el transcurso de la sesión.
- 3.- El Concejo Municipal de Peñalolén toma conocimiento de lo expuesto y acuerda aprobar la propuesta de habilitación normativa de normas urbanísticas especiales en el terreno de Avenida Las Torres N° 6108, para proyecto de vivienda social, de conformidad al artículo 8vo. de la Ley N° 21.450, cuyo detalle es el siguiente:



VIENE DE LA INSTRUCCIÓN N°634, DE FECHA 31.08.21023.-

## Propuesta Normativa

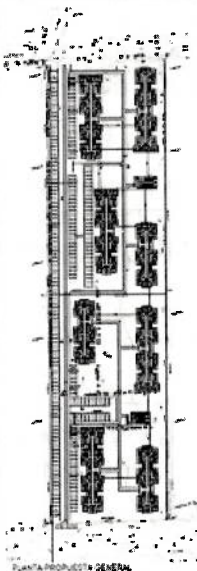
Las normas urbanísticas especiales tienen como fin permitir la construcción de un conjunto habitacional que beneficie a 290 familias mediante el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV), del programa de Integración Social y Territorial o de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

No involucra la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio definidas por el Instrumento de Planificación territorial vigente.

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	
Subdivisión Predial Mínima	700
Usos de Suelo Permitidos	Residencial
	Destino: Vivienda
Densidad Bruta Máxima	330 hab/ha
Altura Máxima	15 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Coefficiente de Constructibilidad	1.5
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0.5
Antejardín	3 m por calle El Chunchu
	3 m por Av. Las Torres
Resante	Según OGUC
Distanciamiento Mínimo	Según OGUC
Estacionamiento	Según PRMS*

\*Zona O de artículo 7.3.2. de la Ordenanza del PRMS. Sin perjuicio del cumplimiento de las normas aplicables de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria vigente.

## Proyecto Habitacional



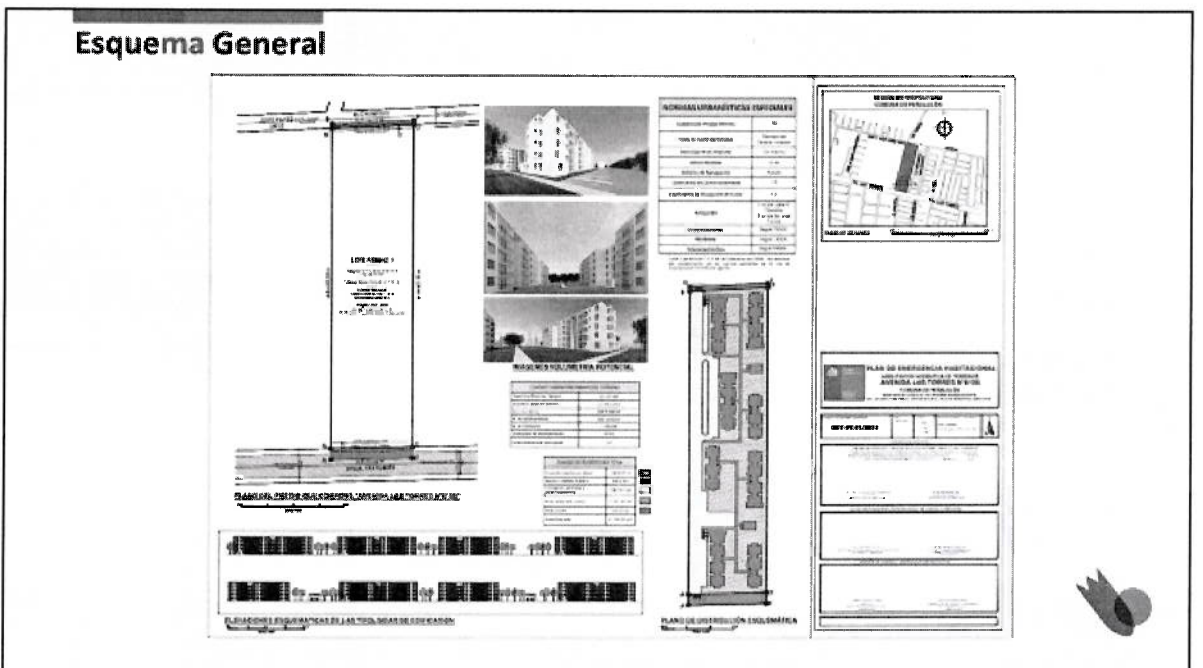
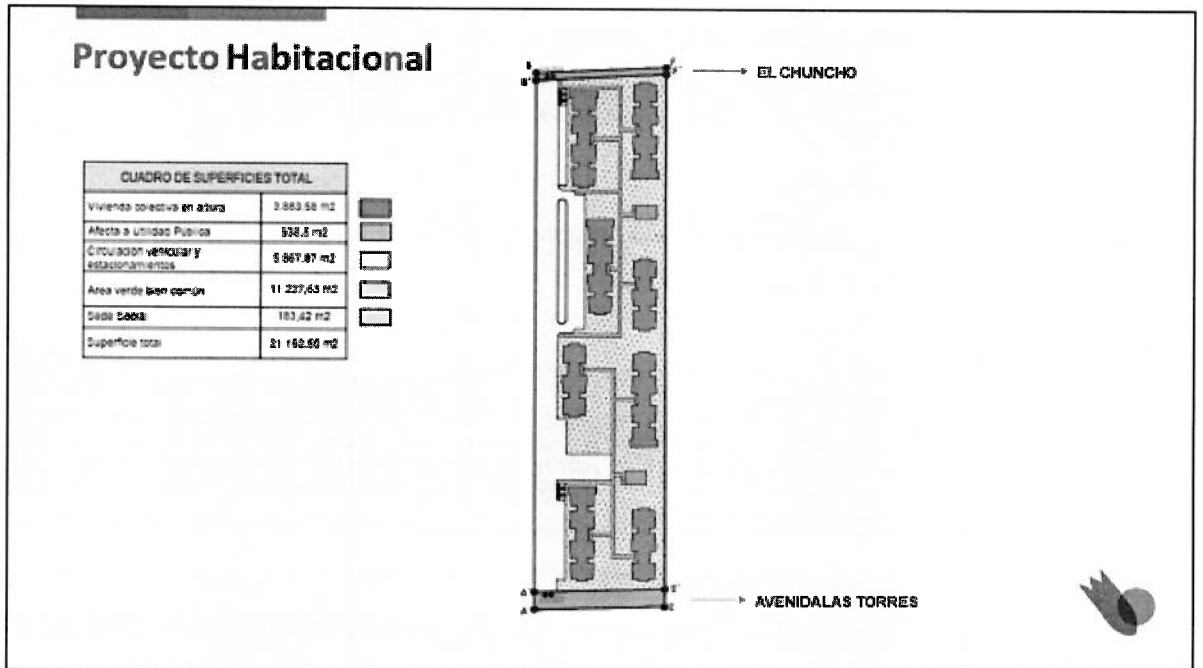
El Proyecto Habitacional Av. Las Torres N°6108, corresponde a un proyecto de condominio con densificación en altura tipo A y B. Está compuesto por 290 viviendas de 60 m<sup>2</sup> aprox., en edificios de 5 pisos, en un total de 8 bloques.

Comprende 2 salas multiusos.

Estacionamientos, se consideran 231 totales, donde 219 son estacionamientos comunes, 6 estacionamientos de movilidad reducida y 6 estacionamientos de visitas.



VIENE DE LA INSTRUCCIÓN Nº634, DE FECHA 31.08.21023.-



**VIENE DE LA INSTRUCCIÓN N°634  
, DE FECHA 31.08.21023.-**

Los principales aspectos de la aprobación son

### **Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional**

Promulgada el 12.05.2022 y publicada en el D.O el 27.05.2022

- a. Gestión de Suelo
  - Adquisición de terrenos
  - Habilitación Normativa de Terrenos
- b. Plan de Emergencia Habitacional



Ley ISU modificó la Ley Orgánica del MINVU, la LGUC y aprobó un Plan de Emergencia Habitacional que permite al MINVU a través de sus SEREMIS, realizar gestión de suelo y Habilitación Normativa de Terrenos, planificación urbana y local que promueva la integración e inclusión social y urbana, y la regeneración urbana de barrios segregados o deteriorados, todo lo cual apunta a incorporar herramientas normativas y de gestión que permitan mejorar los niveles en las ciudades y lograr un adecuado desarrollo de éstas a lo largo del país, como asimismo contribuir a superar en el corto plazo el déficit habitacional existente.

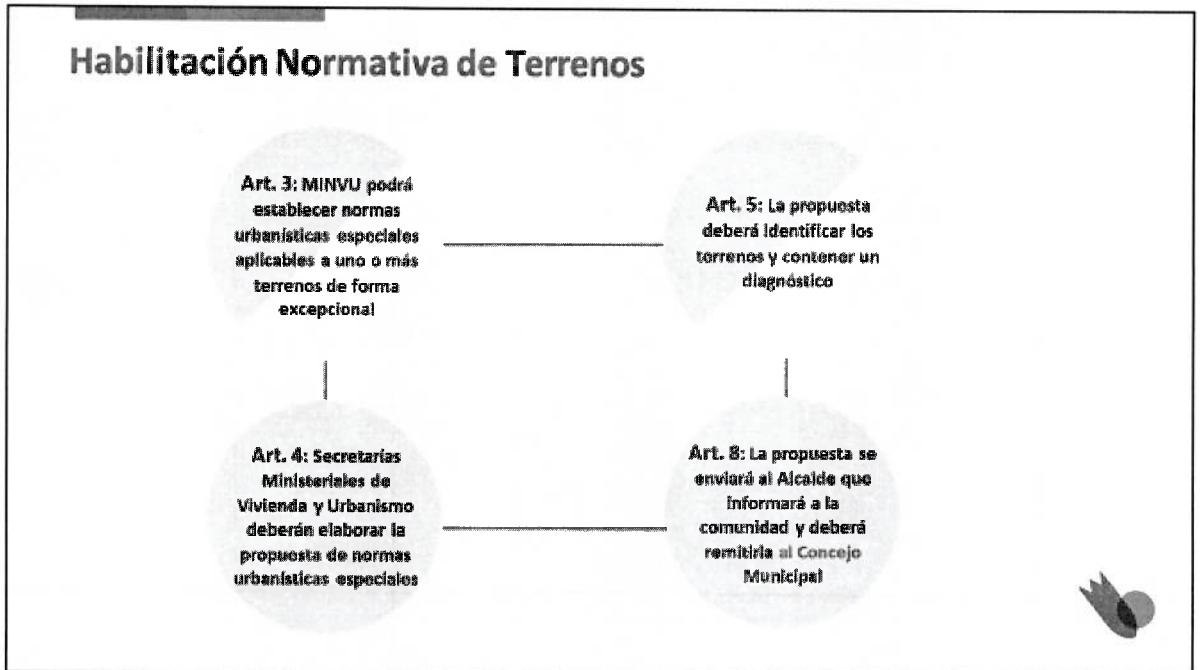
### **Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional**

De forma Excepcional y temporal. MINVU podrá establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos de forma excepcional.

La aprobación y publicación de las normas urbanísticas especiales no implicará la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio consagradas en el respectivo IPT, sino el establecimiento de normas urbanísticas especiales, mediante resolución, que sólo podrán aplicarse para la construcción de los proyectos de viviendas para beneficiarios del programa FSEV, del programa de Integración Social y Territorial o de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.



VIENE DE LA INSTRUCCIÓN N°634, DE FECHA 31.08.21023.-

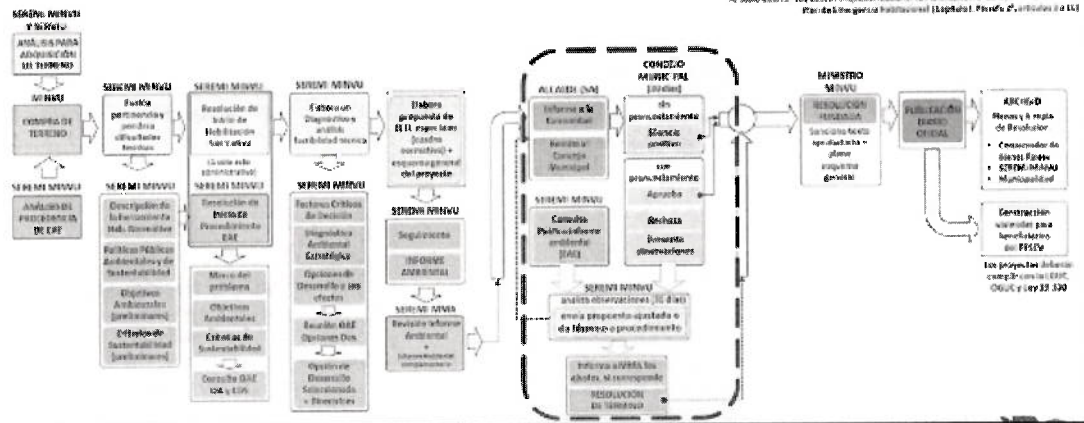


VIENE DE LA INSTRUCCIÓN N°634, DE FECHA 31.08.21023.-

## Procedimiento

Circular Ord. N°0230 de fecha 27.05.2022, DDU 466

### Habilitación Normativa de Terrenos con EAE



## Identificación del Terreno



Comuna de Peñalolén en la Región Metropolitana



Terreno Avenida Las Torres N° 108 respecto de la Comuna de Peñalolén



VIENE DE LA INSTRUCCIÓN N°634, DE FECHA 31.08.21023.-

## Identificación del Terreno



PROPIETARIO	SERVU METROPOLITANO
DIRECCION	Avenida Las Torres N°6108
ROL:	D093-38
SUP. BRUTA:	22.101 m <sup>2</sup> (Superficie según Plano de Subdivisión Predial)



## Marco Normativo Vigente

El **Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS)**, aprobado por Resolución Exenta N°20 y publicado en D. O. de fecha 04.11.1994, reconoce a esta área como parte del **Área Urbana** de la comuna de Peñalolén, es decir que se encuentra en el área circunscrita por el límite urbano vigente de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.1 del PRMS.

Además el terreno se encuentra regulado por la norma supletoria vigente definida por el PRMS como **Zona Equipamiento Recreacional y Deportivo** que de acuerdo al artículo 5.2.4.1 de la Ordenanza del PRMS se entiende que son "áreas existentes o proyectadas de propiedad fiscal, municipal o privada, de uso controlado o restringido, destinadas a acoger actividades deportivas y espectáculos de concurrencia masiva de público". Según aquello solo se admiten las instalaciones y construcciones propias del uso y las complementarias, con una superficie máxima de ocupación de suelo de 20%, por lo tanto, los proyectos habitacionales se encuentran excluidos.

Es por esta causa, que el terreno en término de norma presenta limitaciones para la construcción de viviendas de interés público, siendo necesario aplicar el mecanismo de **Habilitación Normativa del Terreno "Las Torres"**.

Plano del PRMS vigente



Plano del PRMS vigente



**VIENE DE LA INSTRUCCIÓN N°634, DE FECHA 31.08.21023.-**

**Marco Normativo Vigente**

Conforme lo señalado en el artículo 5 del Párrafo 2°, Capítulo I, del Artículo Cuarto de la Ley 21.450, el terreno:

EMPLAZAMIENTO	EXISTENCIA
Zonas No Edificables	SI*
Zonas Típicas	NO
Zonas de Conservación Histórica	NO
Áreas de riesgo	NO
Áreas de protección	NO

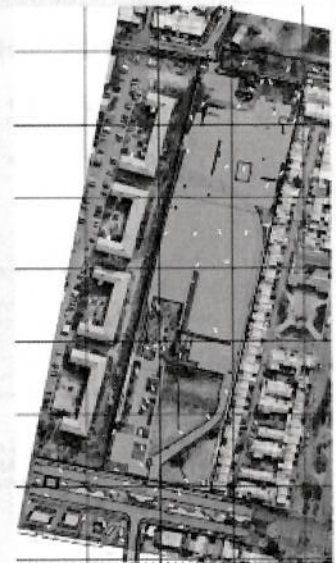
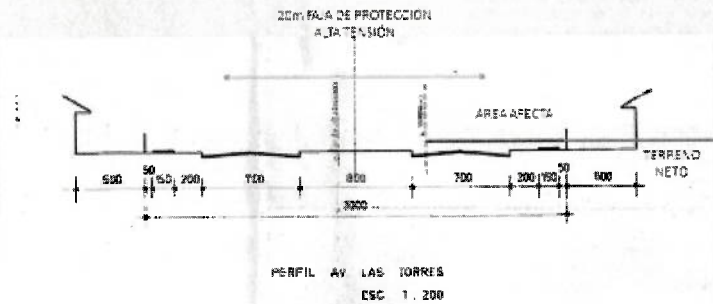
Respecto de las zonas no edificables y de acuerdo al artículo 21.17 de la OGUC éstas "corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa", que en este caso atiene a **torres de alta tensión**. Según aquello, el artículo 21.29 de la OGUC señala que "el instrumento de planificación territorial deberá reconocer las franjas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinadas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa". Es por ello que, y en función de la letra b) Sub-Estaciones y Líneas de Transmisión de Energía Eléctrica Artículo 8.4.3 De Resguardo de Infraestructura Energética de la Ordenanza del PRMS, una parte de la **faja de protección de 20 m de ancho total**, destinada a proteger el tendido de las redes eléctricas de alta tensión de 110 kV ubicada en la vía Las Torres, está en el terreno **bruto**.

Sin embargo, en las imágenes satelitales se puede observar que existen obras de urbanización ejecutadas no obstante no regularizadas.

ÁREA DE RIESGO	ÁREAS DE PROTECCIÓN	ÁREA DE RESERVA DE EXPANSIÓN URBANA	ZONA SIN DESARROLLO URBANO
<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO ESPECIFICAR	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO ESPECIFICAR RESERVA DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA Y ENERGÉTICA	<input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> SI ESPECIFICAR	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO ESPECIFICAR

OP N°1025 IM de Peñalolén de fecha 07.11.2021

**Marco Normativo Vigente**





**VIENE DE LA INSTRUCCIÓN Nº634, DE FECHA 31.08.21023.-**

### Propuesta Normativa

Las normas urbanísticas especiales tienen como fin permitir la construcción de un conjunto habitacional que beneficie a 290 familias mediante el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV), del programa de Integración Social y Territorial o de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

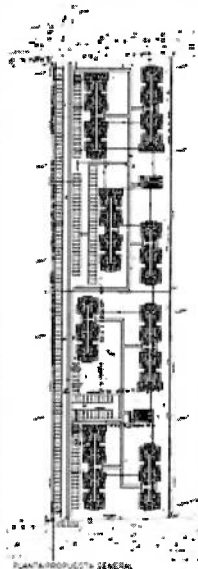
No involucra la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio definidas por el Instrumento de Planificación territorial vigente.

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	
Subdivisión Predial Mínima	700
Usos de Suelo Permitidos	Residencial Destino: Vivienda
Densidad Bruta Máxima	330 ha/ha
Altura Máxima	15 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Coefficiente de Constructibilidad	1,5
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,5
Antejardín	3 m por calle El Chuncho 5 m por Av. Las Torres
Rasante	Según OGUC
Distanciamiento Mínimo	Según OGUC
Estacionamiento	Según PRMS*

\*Zona D de artículo 7.1.2 de la Ordenanza del PRMS, sin perjuicio del cumplimiento de las normas aplicables de la Ley de Cooperación Habitacional vigente.



### Proyecto Habitacional



VISTA AXONOMETRICAS

El Proyecto Habitacional Av. Las Torres N° 6108, corresponde a un proyecto de condominio con densificación en altura tipo A y B. Está compuesto por 290 viviendas de 60 m<sup>2</sup> aprox, en edificios de 5 p.sos, en un total de 6 bloques.

Comprende 2 sales multi-usos.

Estacionamientos, se consideran 231 totales, donde 219 son estacionamientos comunes, 6 estacionamientos de movilidad reducida y 6 estacionamientos de visitas.



VIENE DE LA INSTRUCCIÓN N°634, DE FECHA 31.08.21023.-

### Proyecto Habitacional

CUADRO DE SUPERFICIES TOTAL	
Vivienda colectiva en altura	3 883,58 m <sup>2</sup>
Afecta a Unidad Pública	930,5 m <sup>2</sup>
Circulación vehicular y estacionamientos	5 867,87 m <sup>2</sup>
Área verde libre común	11 227,63 m <sup>2</sup>
Cede social	183,42 m <sup>2</sup>
Superficie total	21 182,00 m <sup>2</sup>

### Esquema General

DATOS GENERALES DEL PROYECTO	
NOMBRE DEL PROYECTO	...
UBICACIÓN DEL PROYECTO	...
PROYECTANTE	...
FECHA DE ELABORACIÓN	...
ESTADO DEL PROYECTO	...
OTRO DATOS	...

DATOS GENERALES DEL PROYECTO	
NOMBRE DEL PROYECTO	...
UBICACIÓN DEL PROYECTO	...
PROYECTANTE	...
FECHA DE ELABORACIÓN	...
ESTADO DEL PROYECTO	...
OTRO DATOS	...



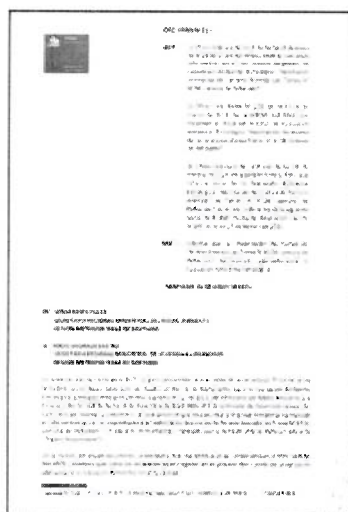
**VIENE DE LA INSTRUCCIÓN N°634, DE FECHA 31.08.21023.-**

## Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)

De acuerdo a lo estipulado en el CAPITULO I, PÁRRAFO 2°, artículo 7, y en la Circular Ord. N°0568 DDU 472 de 16.12.2022, se establece que la propuesta de normas urbanísticas especiales deberá someterse al procedimiento de EAE únicamente cuando permita la construcción de más de ciento sesenta viviendas en el o los terrenos en los que aplique esta herramienta excepcional.

Según aquello, la "Habilitación Normativa del Terrenos Avenida Las Torres N°6108, comuna de Peñalolén" se sometió al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, ya que la construcción del proyecto habitacional contempla **790 viviendas**, y se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el artículo 29 (letra d) números vi) incremento de altura o densidad sobre un 20% y vii) incremento del coef. de constructibilidad o coef. de ocupación de suelo, del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, aprobado mediante Decreto N°32 de fecha 17.08.2015, y publicado en el Diario Oficial con fecha 04.11.2015, y lo dispuesto en la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

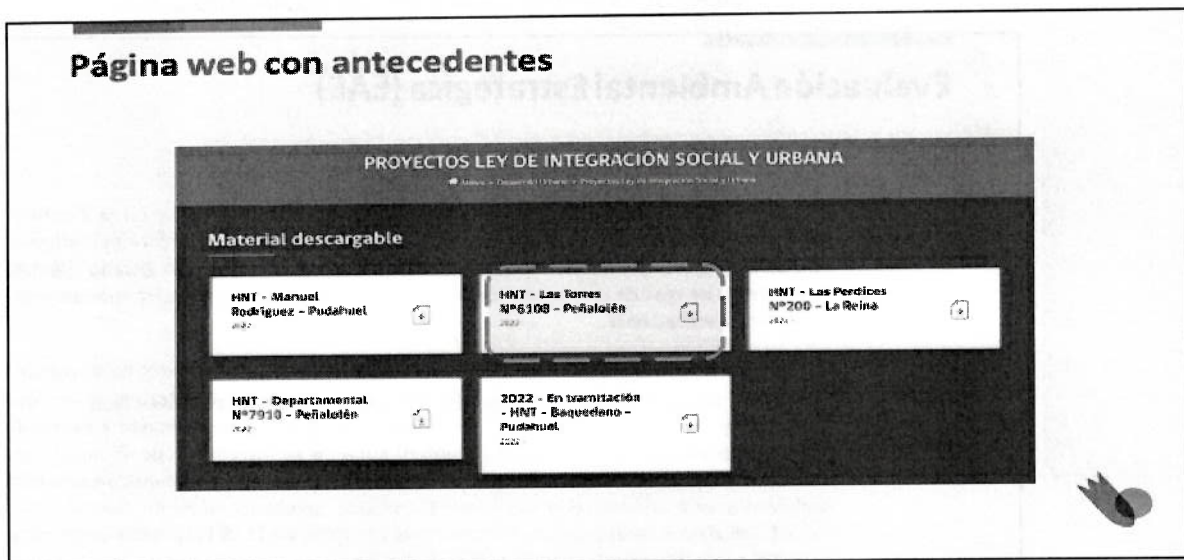
## Informe Ambiental Aprobado



- Ingreso Informe Ambiental el 31.05.2023 mediante Ord. N°1372.
- Aplicación adecuada de la EAE el 16.06.2023 mediante Ord. RRNN N°515.
- Consulta Pública EAE desde el 05.07.2023 hasta el 26.07.2023.
- Ingreso al municipio de Peñalolén el 31.07.2023.



VIENE DE LA INSTRUCCIÓN N°634, DE FECHA 31.08.21023.-



Lo anterior, de conformidad con lo expuesto y lo contemplado en los documentos enviados y en la presentación en programa power point que se realiza durante la sesión y se agregan al acta de la misma.

La exposición y el debate aludidos en los puntos 1 y 2 de este acuerdo constan en el sistema concejo en línea, sito en la página web municipal ([www.penalolen.cl](http://www.penalolen.cl)) correspondiente a la sesión N° 78 de fecha 31.08.2023, en vídeo que forma parte integrante del acta de la sesión, junto con las transcripciones de los documentos que se contienen en la agenda de la sesión, presentaciones y el acuerdo respectivo establecido en este punto 3.

Dicho acuerdo ha sido adoptado en sesión ordinaria realizada presencialmente, con el voto presencial de los concejales: doña Claudia Mora Vega, Ximena Llamín Hueichán, doña Sylvia Castro González, don Félix Bezares Ávalos, don Iván Tapia Peñaloza, doña Pamela García Román, don Mauricio Aguilar Debenedetti, doña Pamela Jofré Delgado, don Humberto Artigas Soto, doña Rosa Jiménez Díaz y con el voto de doña Carolina Leitao Álvarez - Salamanca, Alcaldesa y Presidenta del Concejo Municipal de Peñalolén.

Saluda atentamente a Ud.



SM/nds.-

**DISTRIBUCIÓN:**

- **SECPLA**
- **Asesoría Urbana**
- **Unidad de Vivienda - SECPLA**
- **Dirección de Control y Gobierno Abierto - Dirección de Administración y Finanzas**
- **Dirección Jurídica - Secretaría Municipal**